

Bebauungsplan Nr. 7

„Der schwarze Haag“
(Stadtteil Zunsweier)

4. Änderung und Ergänzung

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG
15.12.2014
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.3110.26.12-7/4**

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Teilbereichen des Gewerbegebietes GE, GE e und GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (auch bei Verkauf durch Betriebe des Ernährungshandwerks)
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.2. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung an der Bellenwaldstraße sind Bereich GE e im Südosten des Gebietes nur das benachbarte Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

(§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

1.3. Im gesamten Geltungsbereich des Gewerbegebietes sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diskotheken / Tanzlokale können ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m.§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.4. Entlang der Kreisstraße wird im Norden der Erweiterungsfläche eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird auf der Fläche die Feuerwehrrnutzung vorgesehen.

(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil.

2.2 Ermittlung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut ist, mizurechnen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich GE Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen).

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Bereichs GE1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

4. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

4.1. Entlang der Kreisstraße 5326 ist ein 15 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind hier nicht zulässig.

4.2. Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße werden im Bereich GE nicht gestattet. Das Verbot ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Im Bereich GE 1 kann auf der Gemeinbedarfsfläche eine Zufahrt für die Feuerwehr in Absprache mit den verkehrlichen Belangen des Straßenbauamtes angelegt werden.

4.3. Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Straße freizuhalten.

5. Grenzabstand

Es gelten die entsprechenden Abstandsvorschriften der LBO. Im Bereich des GE ist die Erstellung von eingeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 3,5 m auf der Grundstücksgrenze gestattet.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

6.1. Wie im "zeichnerischen Teil" in Bereich GE des Bestandsgebietes dargestellt, sind im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten (maximaler Abstand·10 m).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.2. In den am Rande des Bebauungsplanes dargestellten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Eingrünung des Plangebietes in Form von Busch- und Baumgruppen vorzunehmen. Je angefangene 25 m Grundstückslänge ist dabei mindestens eine Baumgruppe, bestehend aus 2 mittelgroßen, einheimischen Laubbäumen mit Strauchunterpflanzung anzupflanzen und zu unterhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.3. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind im Bestandsgebiet GE, angrenzend an die Straßen, Grünstreifen in einer Mindestbreite von 3,0 m anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.4. Bei der Anlage von Parkplätzen auf privaten Grundstücken ist im gesamten Bebauungsplangebiet (GE, GE 1) je 80 m² Parkplatzfläche (4 Parkplätze einschließlich Zufahrt) ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.5 Im Bereich GE 1 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Die im zeichnerischen Teil mit Nr. „1“ gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Es ist eine durchgängige Hecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen.

Empfohlene Artenzusammensetzung s. Gehölzliste im Anhang Kap. 8.1, 8.2

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachneigung/Gebäudehöhe/Gestaltung

1.1 Die Dachneigung ist für alle Gebäudeteile je Grundstück möglichst einheitlich zu gestalten und darf 20° nicht übersteigen. Ausgenommen sind Wohngebäude, die eine Dachneigung bis 35° aufweisen dürfen.

1.2. Die Gebäudehöhe, gemessen von fertigem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf das Maß von 9,0 m nicht übersteigen.

1.3. Für die Dacheindeckung darf nur mattes blendfreies Material verwendet werden.

D. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB)

1. Grundwasserschutz

Die Fläche des gesamten Bebauungsplangebietes befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg. Hierdurch können sich aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes ergeben. Auf die Beachtung der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Oberflächengewässer

Durch den Bebauungsplan wird der Gewässerrandstreifen des „Zunsweierer Dorfbaches“ berührt (Gewässer II. Ordnung).

Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) grundsätzlich ab Böschungsoberkante eine Breite von mindestens 10 m im Außenbereich bzw. mindestens 5 m im Innenbereich.

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 Abs. 2 WG Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Weiterhin gelten die Verbote des § 29 Abs. 3 WG.

Mit der Ausweisung des Gewässerrandstreifens im Bebauungsplan und der damit verbundenen Übernahme der oben genannten Verbote wird den Vorgaben des Wasserhaushalts- und des Wassergesetzes Rechnung getragen.

3. Entwässerung / Versickerung

Im Erweiterungsbereich GE 1 sind die anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu entwässern. Die notwendige Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Albert-Einstein-Straße einzuleiten, wofür Einleitungsbeschränkungen zu beachten sind, die im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen. Das anfallende Schmutzwasser ist im Bereich GE 1 in die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Albert-Einstein-Straße einzuleiten.

Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich im Bereich GE 1 um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.

Vor der Genehmigung baulicher Anlagen ist im Bereich GE 1 die Entwässerung des Grundstücks sicherzustellen. Der genehmigte Entwässerungsantrag ist zusammen mit der Baugenehmigung vorzulegen.

(§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sowie Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung)

4. Übergeordnete Straßen

Der Erweiterungsbereich GE 1 liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der K 5326. Es gilt das Anbauverbot nach § 22 Abs. 1 StrG. Direkte Zufahrten zur Kreisstraße sind nicht erlaubt.

E. Externe städtische Ausgleichsflächen

1. Anlage einer Streuobstwiese

Auf einem Teilstück im Zentrum des Flurstücks Nr. 3246 Gemarkung Zunsweier wird auf einer bisher als Acker bewirtschafteten Fläche eine Streuobstwiese angelegt. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines Gehölzes wird Ersatz nachgepflanzt, gleichzeitig verbleibt das Totholz auf der Fläche. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen (1-2 Schnitte im Jahr).

Die genaue Größe und Lage des Teilstücks ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

2. Kalkung von versauertem Waldboden

Ein Anteil des Stadtwalds auf Gemarkung Fessenbach ist abzüglich Pufferflächen um Waldbiotope / Bachläufe einmalig zu kalken mit einer Menge von 3 t Dolomit / ha. Die genaue Größe und Lage des zu kalkenden Stücks ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

3. Zuordnungsfestsetzung

Die externen Ausgleichsmaßnahmen E.1 und E.2 (siehe oben) werden den Eingriffen im Bereich GE 1 zugeordnet.